

STUDIO TECNICO ARCH. F. FODERA'

Via Cicerone 79

Tel. 0923 719424

91025 Marsala

COMUNE DI MARSALA

ARCHITETTURA E DESIGN

OGGETTO:

Progetto per la realizzazione di
un'attività di Affittacamere con
Ristoro Veicolare in un
Fabbricato sito in Marsala nella
C/da Giunchi, ricadente in
Catasto nel F.M. 139 Particella
206 sub. 2 graffato alla
Particella 462 sub. 1

DITTA:

SAMMARITANO ROSARIO,
nato a Partinico (PA) il
16 giugno 1993 e residente in San
Cipirrello nella Via Francia n. 34;
C.F.: SMM RSR 93H16 G348Z

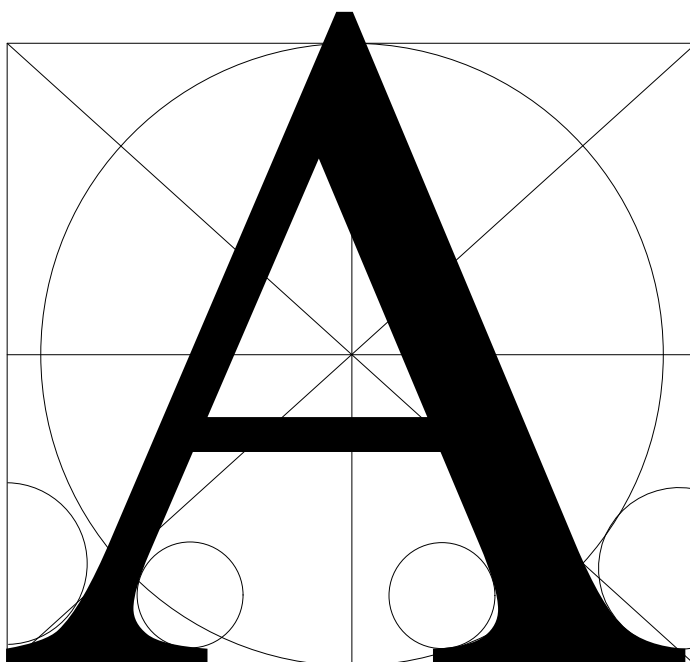


TAVOLA:

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

IL COMUNE

LA DITTA

SAMMARITANO ROSARIO

C/DA PISPISIA MARSALA (TP)

C.F. SMM RSR 93H16 G348Z

P. IVA 06619020826

IL TECNICO



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto della presente relazione tecnica illustrativa è il **progetto per la realizzazione di un'attività di Affittacamere con Ristoro Veicolare**, la quale verrà svolta all'interno di un immobile posto al piano terra e Primo di un Fabbricato sito nella C/da Giunchi, 91025 – Marsala (TP), di proprietà del signor **Sammaritano Rosario**, nato a Partinico (PA) il 16 giugno 1993 e residente nella C/da Pispisia 404 – 91025 Marsala (TP), Codice Fiscale SMM RSR 93H16 G348Z e **Sammaritano Vincenzo** nato a Palermo (PA) il 13/03/1998 e Residente in San Cipirello (PA), nella via Francia n. 30, Codice Fiscale SMM VCN 98C13 G273S, in virtù dell'Atto di Donazione stipulato in data 28/10/2021 dal notaio M. Lunetta Rep. n. 24.380 e Registrato a Palermo in data 11 Novembre 2021 al n. 37466.

Il suddetto immobile risulta censito in Catasto nel F.M. 139 Particella 206 sub. 2 graffato alla Particella 462 sub. 1 (ex. Particella 206 sub. 1 e Particella 462), che si sviluppa su due elevazioni fuori terra, costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Lo stesso è stato oggetto di Ristrutturazione, Diversa Distribuzione Interna, per adibire il Fabbricato ad Affittacamere con punto di Ristoro Veicolare e Bar, oltre la sistemazione delle aree esterne in seguito al **Provvedimento Unico n. 3036 del 20/02/2019** e successivo **Provvedimento Unico n. 3178 del 02/09/2020**, ed è stata presentata **Segnalazione Certificata per l'Agibilità Prot. 133928 del 19/12/2023**

Tale progetto viene presentato dal signor **Sammaritano Rosario**, nato a Partinico (PA) il 16 giugno 1993 e residente nella C/da Pispisia 404 – 91025 Marsala (TP), C.F.: SMM RSR 93H16 G348Z, quale Titolare Firmatario della Ditta Individuale **"Sammaritano Rosario"** con sede nella C/da Giunchi 91025 Marsala (TP), Cod. Fiscale SMM RSR 93H16 G348Z, P.iva 06619020826.

UBICAZIONE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto ha una superficie catastale complessiva di mq. 3100, nello strumento urbanistico vigente ricade in zona Stralciata con indice di edificabilità di 0,01 mc/mq.

STRUTTURA DELL'IMMOBILE

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30 mentre le fondazioni sono del tipo continue di cm. 50x50, poggianti su uno strato di calcarenite tenera.

I solai sono del tipo misti con travetti prefabbricati e laterizi, per uno spessore di cm. 16+4, che vengono ancorati alle travi perimetrali di spessore di cm. 30x30.

Le pareti esterne sono realizzate in blocchi di tufo dello spessore di cm. 30, mentre la tramezzatura interna è realizzata con segati di tufo dello spessore di cm 8.

CONSISTENZA FABBRICATO

La struttura ricettiva si sviluppata su due elevazioni fuori terra, la quale è stata oggetto di ristrutturazione e consolidamento, oltre il cambio di destinazione dell'intero immobile da civile abitazione e magazzino per adibirlo ad **Affittacamere con ristoro veicolare e bar.**

La struttura ricettiva avrà la possibilità di ospitare **n°12 persone**. In particolare l'affittacamere sarà composto da: **n°2 suite**, composte da camera matrimoniale, camera singola e bagno e da **n°4 camere** con bagno, le quali sono contraddistinte nel progetto con i simboli "**S1**", "**S2**", "**C1**", "**C2**", "**C3**" e "**C4**". Inoltre a servizio della struttura ricettiva vi sono ambienti e spazi comuni, quali il locale reception - sala colazione con angolo internet point, la veranda coperta, l'area attrezzata a verde con pineta e angolo barbecue e pic-nic, i terrazzi - belvedere da poter utilizzare anche come solarium, lettura ed aperitivi, oltre ai servizi igienici, la cucina ed il locale di primo soccorso.

All'attività di affittacamere e annessa anche l'attività di **Bar e Ristoro Veicolare**, che si svolgerà all'interno dello stesso immobile, considerato che questo risulta ubicato in un punto focale della strada provinciale n. 21 che collega Marsala-Trapani.

Vista l'area in cui ricade l'immobile, la quale si trova prospiciente la Laguna dello Stagnone e posta in una posizione tale che si affaccia sullo Stagnone e sulle isole Egadi, il progetto è incentrato sul tema naturalistico della Riserva dello Stagnone e sul tema marino delle Isole Egadi, infatti la struttura ricettiva prenderà il nome di **Affittacamere con ristoro veicolare e bar "Le isole"** ed alle varie camere e suite verranno attribuiti i nomi delle isole Egadi e di alcune isole dello Stagnone.

DISTRIBUZIONE INTERNA

L'unità in oggetto è composto da una struttura costituita dai seguenti vani ed accessori distribuiti tra il piano terra ed il primo:

PARTI COMUNI E SERVIZI

RECEPTION - SALA COLAZIONE	mq	43,30
DISIMPEGNO	mq	5,52
DISIMPEGNO	mq	4,73
WC	mq	2,07
WC HAND.	mq	3,24
CUCINA	mq	10,52
BAR	mq	28,90
LOCALE PRONTO SOCCORSO	mq	7,70
SPOGL. DIPENDENTI	mq	2,25
WC DIPENDENTI	mq	3,28
DISIMPEGNO	mq	3,10

SUITES

S1 – "SUITE ISOLA LUNGA"

LETTO	mq	16,60
LETTO	mq	11,54
DIS.	mq	2,83
WC	mq	4,88

S2 – "SUITE S. MARIA"

LETTO	mq	16,20
LETTO	mq	9,12
DIS.	mq	1,98
WC	mq	2,97

C1 – "CAMERA MOTHIA"

LETTO	mq	10,12
DIS.	mq	2,53
WC	mq	3,80

C2 – "CAMERA FAVIGNANA"

LETTO	mq	14,00
DIS.	mq	1,20
WC	mq	3,15

C3 – "CAMERA MARETTIMO"

LETTO	mq	16,07
DIS.	mq	2,20
WC	mq	3,15

C4 – "CAMERA LEVANZO"

LETTO	mq	11,12
DIS.	mq	2,20
WC	mq	3,30

MQ 253,57**SUPERFICIE UTILE**

Inoltre inerente al fabbricato vi è una veranda coperta al piano terra della superficie di mq. 49,75 a servizio della struttura ricettiva e ristorativa.

Al primo piano, inoltre, esistono due pergolati a servizio delle camere 2 e 3 della superficie di mq. 16,90 cadauno e vi sono anche due terrazze belvedere della superficie rispettivamente di mq. 43,30 e mq. 66,95, raggiungibili con una scala esterna. Per cui l'immobile avrà una superficie non residenziale di mq. 116,28 ottenuta da:

Pergolato	mq.	16,90			
Pergolato	mq.	16,90			
Terrazza	mq.	43,30			
Terrazza	mq.	66,95			
Veranda coperta	mq.	49,75			
		MQ	193,80	x 0,60	= 116,28 mq. (S.n.r.)

RIEPILOGO SUPERFICI

L'immobile avrà una Superficie Utile Complessiva di mq. 369,85 ottenuta da:

<i>Superficie non Residenziale (s.n.r.)</i>	<i>mq</i>	<i>116,28</i>
<i>Superficie Utile</i>	<i>mq</i>	<i>253,57</i>
<i>TOTALE SUP. UTILE</i>		<i>mq 369,85</i>

Inoltre si avrà una superficie coperta di mq. 244,05 ed un volume VV.PP. di mc. 1240,17 (Vedi Allegato), uguali allo stato di fatto dell'immobile, in quanto non vi è aumento né di superfici e né di volumetria.

REQUISITI MINIMI

La struttura turistica sarà dotata di tutti i comfort ed arredata in conformità agli standard strutturali in modo che venga classificata ad **Affittacamere 3 Stelle**, secondo quanto previsto dal DA 3098 del 22-11-2018, riguardante i requisiti per la classifica in stelle delle aziende turistico-ricettive.

Le varie camere sono dotate di: bagni privati, televisore, frigo-bar ed impianto di climatizzazione e riscaldamento; all'interno sono presenti tutti i servizi necessari per rendere le unità confortevoli ed utilizzabili da parte dei fruitori.

La sala colazione-locale soggiorno ha una superficie di mq. 43,30 che risulta superiore alla superficie minima prevista dal Decreto regionale che indica mq. 4 per ogni camera (6 camere x 4 mq. = 24 mq < 43,30 mq).

Inoltre l'immobile risulta accessibile anche da persone con ridotte capacità motorie, infatti, oltre ad essere state dimensionate le porte, i servizi igienici, è stata realizzata una rampa di accesso, come riportato negli elaborati grafici, ed inoltre una camera è stata destinata per accogliere i diversamente abili, posta vicino l'ingresso dell'immobile.

AFFITTACAMERE

<i>S1</i>	<i>SUITE ISOLA LUNGA</i>	<i>n° 3 posti letto</i>
<i>S2</i>	<i>SUITE S. MARIA</i>	<i>n° 3 posti letto</i>
<i>C1</i>	<i>CAMERA MOTHIA</i>	<i>n° 1 posti letto</i>
<i>C2</i>	<i>CAMERA FAVIGNANA</i>	<i>n° 2 posti letto</i>
<i>C3</i>	<i>CAMERA MARETTIMO</i>	<i>n° 2 posti letto</i>
<i>C4</i>	<i>CAMERA LEVANZO</i>	<i>n° 1 posti letto</i>
<i>TOTALE</i>		<i>n°12 posti letto</i>

SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE – L. 13/89

Il fabbricato è stato realizzato nel rispetto del Decreto n. 236 del 14.06.1989 contenente il regolamento di attuazione della Legge n. 13 del 09.01.1989.

Tale regolamento specifica gli accorgimenti tecnici ed architettonici atti al superamento delle barriere architettoniche.

Per il fabbricato in oggetto ed in base alle sue destinazioni d'uso si sono considerati tre livelli di qualità nello spazio costruito:

ACCESSIBILITA'

È garantita negli spazi esterni attraverso la presenza di percorsi agevolmente fruibili da parte di persone con ridotte capacità motorie, poiché dotati di pavimenti antisdrucchiolevoli e di rampe che assicurano la facile utilizzazione dei parcheggi posti all'esterno, ma anche un facile accesso al fabbricato.-

VISITABILITA'

Essa consente l'accessibilità delle unità immobiliari al piano, in quanto dotata di rampa di accesso con pendenze inferiori al 8% e risultano dimensionati in modo tale da consentire un facile accesso alle persone con ridotte capacità motorie.

A tale fine le porte dei singoli ambienti avranno una luce netta di almeno 80 cm, gli spazi antistanti e retrostanti le porte saranno adeguatamente dimensionati come prescritto dalla normativa.

L'altezza delle maniglie sarà compresa tra 85 e 95 cm.

Gli eventuali vetri nelle ante saranno collocati ad un'altezza di almeno 40 cm. dal pavimento.

Il servizio igienico consentirà il raggiungimento di una tazza W.C. anche senza l'accostamento laterale e per il lavabo frontalmente da parte di persone su sedia a rotelle, il servizio sarà dotato di campanello di emergenza posto in prossimità della tazza ed inoltre sarà usata una tipologia di rubinetti con manovra a leva.

I disimpegni avranno una larghezza minima di m 1,00 e comunque tale da garantire il comodo accesso alle unità immobiliari visitabili.

ADATTABILITA'

Essa garantirà una futura accessibilità nel fabbricato con l'esecuzione di eventuali lavori di adeguamento che comunque non interessano le parti strutturali e avranno costi limitati.

La progettazione garantisce un posizionamento e dimensionamento di servizi, ambienti e porte, tali da consentire l'adattabilità.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI - LEGGE 46/90 E S.M.I.

Ai fini della sicurezza per gli impianti ai sensi della Legge N. 46/1990 artt. 1 e 6, e ai sensi del D.P.R. n. 447/1991 artt. 1 e 4, si fa presente che la superficie del suddetto fabbricato è inferiore al limite di mq. 400, e la potenza impegnata è inferiore ai 6 KW/h, limiti fissati dalla suddetta legge per la redazione del progetto dell'impianto elettrico. Pertanto non risulta necessario il progetto dell'impianto elettrico relativo al suddetto fabbricato.

Relazione sul ciclo produttivo e lavorativo

Oggetto della presente relazione tecnica è la descrizione del ciclo di lavorazione e produzione che avverrà all'interno della cucina posta all'interno della struttura adibita ad **Affittacamere con Bar e Ristoro Veicolare**.

Il locale è stato arredato con tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività di rinfresco, ristoro e somministrazione e vendita di alimenti in genere. L'impianto prevede la suddivisione delle varie zone di lavoro come di seguito indicato:

Preparazione

In questa zona avviene la preparazione separata dei vari alimenti. E' dotata di frigoriferi, tavoli, lavelli, e attrezzature per la preparazione dinamica.

Saranno preparati in particolare panini imbottiti con salumi, insalate miste, frittture miste (patatine, panelle, crocchette ecc. ecc), oltre la frutta, inoltre sono previste anche cotture di primi piatti in genere. Prima della cottura o della somministrazione, tutti i prodotti, vengono conservati in frigoriferi diversificati a secondo dell'alimento, inoltre è prevista la preparazione e la somministrazione di prodotti di caffetteria per il bar e cocktail, la somministrazione di gelato fresco e confezionato.

Cottura

In questa zona avviene la cottura dei prodotti.

Il banco di cottura si compone di :

friggitrice a due vasche, piano neutro, fry top con piastra liscia/ rigata, cucina con 2 fuochi aperti; Forno ventilato.

Sopra il banco di cottura ed il forno è installata una cappa per l'espulsione dei fumi prodotti dalla cottura, collegate ad un impianto di aspirazione, il quale prevede una canna fumaria esterna. Tale attività non è soggetta ad autorizzazione per emissione dei fumi secondo quanto previsto dal D.P.R. 203/88.

Sono inoltre previsti tavoli di lavoro armadi, un lavello, e lavamani.

Tutte le attrezzature sono a norma e con strutture in acciaio.

Lavaggio Stoviglie e pentole

Per la pulizia dei piatti viene effettuato un lavaggio a mano con lavello di acciaio.

La zona si compone da un tavolo per l'arrivo dei piatti sporchi e dal lavello di lavaggio, e armadio di allocazione piatti puliti..

Il lavaggio del pentolame avviene tramite un lavello con una vasca .

La Ditta

Il Tecnico
Arch. Francesco Foderà